LUM CHOON REALTY SDN BHD

lwn.

PERWIRA HABIB BANK MALAYSIA BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD H
[USUL PEMULA NO: 25-73-1998]
8 DISEMBER 1998

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah jualan - Lelongan ditangguhkan oleh Pentadbir Tanah - Penetapan tarikh lelong dan harga rizab baru - Samada tidak memerlukan siasatan baru - Samada tidak memerlukan penggunaan Borang 16H - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 34, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265*

Ini adalah rayuan terhadap keputusan Pentadbir Tanah yang dibuat pada 8 Jun 1998 yang memerintahkan penjualan dua keping tanah ('tanah tersebut') yang digadaikan perayu kepada responden. Fakta-faktanya ialah pada 6 Oktober 1987, berikutan penyiasatan yang dijalankan olehnya, Pentadbir Tanah telah mengeluarkan Borang 16H di bawah s. 263 Kanun Tanah Negara ('Kanun') dan memerintahkan supaya tanah tersebut dijual pada harga rizab RM5,000,000. Perintah jualan ini ('perintah jualan pertama') tidak dicabar dan tiada rayuan dibuat terhadapnya. Lelongan, walau bagaimanapun, tidak dapat dijalankan pada tarikh yang ditetapkan kerana kedua-dua pihak berunding untuk penyelesaian. Oleh kerana tiada penyelesaian tercapai, Pentadbir Tanah kemudiannya 'bermesyuarat' dengan kedua-dua belah pihak dan memutuskan untuk (i) menolak permohonan perayu untuk membuka semula siasatan (ii) membenarkan permohonan responden supaya satu tarikh lelongan awam baru ditetapkan. Selepas itu, berdasarkan maklumat-maklumat baru yang diperolehinya, Pentadbir Tanah, pada 8 Jun 1998, mengeluarkan semula Borang 16H dan membuat perintah supaya tanah tersebut dijual secara lelong pada 15 Julai 1998 pada harga rizab RM16,500,000 ('perintah jualan kedua'). Fakta menunjukkan bahawa lelongan telah dijalankan pada 15 Julai 1998 dan tanah tersebut berjaya dijual pada harga RM16,500,000.

Dalam rayuannya di sini, perayu pada intinya berhujah bahawa perintah jualan kedua harus diketepikan kerana Pentadbir Tanah, sebelum membuat perintah jualan kedua, harus terlebih dahulu membuka semula siasatan mengikut s. 34 Kanun.

Diputuskan:

[1] Dalam prosiding mahkamah, undang-undang adalah jelas bahawa apabila mahkamah mengeluarkan satu perintah jualan, selagi ianya tidak diketepikan, mahkamah tidak boleh mengeluarkan perintah jualan yang lain mengenai tanah yang sama. Sebabnya ialah mahkamah ketika itu sudah *functus officio*. Bagaimanapun, adalah terbuka bagi mahkamah untuk membuat perintah lanjutan seperti menetapkan tarikh lelong baru, harga rizab baru dll. Prinsip ini terpakai juga kepada siasatan yang dijalankan oleh Pentadbir Tanah, tertakluk kepada peruntukan s. 34 Kanun yang membolehkan siasatan itu dibuka semula dalam keadaan tertentu.

[2] "Perintah jualan kedua" di sini dibuat selepas Pentadbir Tanah menolak permohonan untuk membuka semula siasatan selepas beliau menerima dokumen dan maklumat yang dikehendaki untuk membolehkannya menetapkan tarikh lelong baru dan harga rizabnya. Tidak salah baginya, malahan adalah perlu baginya menetapkan harga lelong baru dan harga rizabnya. Yang 'salah' ialah beliau menggunakan Borang 16H untuk tujuan itu.

[3] Mengambilkira peruntukan-peruntukan ss. 260-265 Kanun, adalah jelas bahwa perintah jualan dibuat di akhir siasatan jika Pentadbir Tanah berpuashati bahawa tidak terdapat sebab-sebab sebaliknya dan ia dibuat dengan menggunakan Borang 16H. Ini telah dilakukan dengan betulnya di sini pada 6 Oktober 1987. Oleh kerana tidak ada rayuan terhadapnya, dan ianya tidak pernah diketepikan, maka perintah jualan pertama itu kekal.

[4] Mengikut s. 265(2) Kanun, jika lelongan dijalankan tetapi tiada tawaran bersamaan atau melebihi harga rizab yang ditetapkan, Pentadbir Tanah harus menarik balik penjualan dan **hendaklah mengarahkan** bahawa tanah itu dilelong semula pada satu tarikh lain. Kanun bagaimanapun tidak menetapkan prosedur untuk Pentadbir Tanah memberikan arahannya itu.

[5] Memandangkan bahwa Pentadbir Tanah adalah 'pentadbir' bukan hakim, perintah jualan kedua yang dibuat pada 8 Jun 1998, walaupun menggunakan Borang 16H, hanyalah satu arahan pentadbiran sahaja. Sememangnya Pentadbir Tanah tidak perlu mengadakan suatu siasatan lain untuk menetapkan tarikh lelong dan harga rizab baru. Beliau tidak dan tidak boleh membuat perintah jualan baru.

[6] Apa yang menimbulkan kekeliruan di sini ialah tentang pemakaian Borang 16H bagi perintah jualan kedua yang tidak sepatutnya dilakukan. Walau bagaimanapun, pemakaian Borang 16H tersebut tidak memberi erti bahawa satu perintah jualan seperti yang dimaksudkan oleh s. 263 telah dibuat oleh Pentadbir Tanah. Ianya bukan satu 'perintah' kerana 'perintah' seperti yang dimaksudkan oleh s. 263 cuma boleh dibuat selepas siasatan. Ia sebaliknya adalah satu arahan. Menetapkan tarikh lelong kedua dan harga rizab tidak memerlukan siasatan.

[7] Menurut s. 265(2) Kanun harga rizab bagi lelongan kedua hendaklah sama atau kurang daripada harga rizab yang telah ditetapkan lebih awal. Peruntukan seksyen ini, bagaimanapun, tidak terpakai di sini kerana lelongan tidak dijalankan langsung kerana kedua pihak berunding untuk penyelesaian. Maka itu, tidaklah salah apabila harga rizab pada lelongan tahun 1998 ditetapkan pada RM16,500,000 walaupun harga rizab pada tahun 1987 ditetapkan sebanyak RM5,000,000 sahaja.

Obiter dicta:

[1] Pentadbir Tanah adalah dinasihatkan supaya tidak menggunakan Borang 16H untuk menetapkan tarikh lelong dan harga rizab bagi kali kedua dan seterusnya. Notis melalui surat biasa adalah memadai.

[2] Kes ini menunjukkan bahawa peruntukan s. 265(2) dan juga 259(2)(c) Kanun patut dikaji semula, kerana, dimana jualan tidak berjaya dilakukan dalam tempoh yang lama dan harga tanah meningkat, adalah tidak adil kepada pemberi gadaian bahawa harga rizab tidak boleh dinaikkan untuk mencerminkan harga pasaran semasa.

[Rayuan ditolak.]

Kes yang dirujuk:

Hock Hua Bank Bhd v. Sahari Murid [1981] 1 MLJ 143 ***(diikuti)***

Mui Bank Bhd v. Cheam Yurn & Beh [1992] 4 CLJ 2229 ***(diikuti)***

NKM Properties Sdn Bhd v. Rakyat First Merchant Banker's Bhd [1992] 3 CLJ 1680 ***(disebut)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code 1965, ss. 34, 37, 256, 259(2)(c), 260, 261, 262, 263(2), 264, 265(2), 418

Bagi pihak perayu - N Shanmugam; T/n Shan & Gooi
Bagi pihak responden - WM Lee; T/n Shook Lin & Bok

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamad H:

Melalui saman pemula pemberi gadaian (chargor) memohon perintah:

> (a) ... bahawa keputusan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah, Daerah Timur Laut, bertarikh 8hb Jun 1998, yang memerintahkan bahawa **jualan** (tekanan ditambah) dua keping tanah ... dibatalkan dan **perintah jualan** (tekanan ditambah) tersebut diketepikan.

Sebenarnya, ini adalah suatu rayuan terhadap keputusan Pentadbir Tanah yang dibuat pada 8 Jun 1998 di bawah ss. 37 dan 418 Kanun Tanah Negara.

Latar belakang kes ini perlu disebut.

Selepas mengadakan penyiasatan (enquiry), Pentadbir Tanah itu membuat perintah jualan mengikut s. 263 Kanun Tanah Negara. Borang 16H (Perintah Jualan Atas Permintaan Pemegang Gadaian) dikeluarkan. Seperti yang dikehendaki oleh s. 263(2), ia menyatakan tempat dan tarikh lelongan yang akan dijalankan, harga rizab dan amaun yang kena dibayar kepada pemegang gadaian pada tarikh itu.

Tidak ada rayuan terhadap perintah jualan itu. Walau bagaimana pun, lelongan tidak dijalankan pada tarikh yang ditetapkan itu kerana kedua belah pihak berunding untuk penyelesaian.

Oleh sebab penyelesaian tidak tercapai, peguam responden (pemegang gadaian) menulis kepada Pentadbir Tanah itu supaya tarikh lelongan awam dan harga rizab ditetapkan semula. Pentadbir Tanah memanggil kedua pihak menghadiri satu "mesyuarat" pada 30 Mei 1997. "Mesyuarat" itu dihadiri oleh kedua-dua belah pihak berserta peguamcara masing-masing.

Dalam "mesyuarat" itu, perayu (pemberi gadaian) memohon supaya siasatan dibuka semula mengikut s. 34 Kanun Tanah Negara. Pentadbir Tanah itu telah mendengar hujah kedua-dua belah pihak dan menangguhkan kepada suatu tarikh lain untuk memberi keputusan.

Pada 19 Februari 1998 kedua-dua belah pihak telah dipanggil ke Pejabat Tanah tersebut untuk menerima keputusan yang telah ditangguh itu. Peguamcara kedua-dua belah pihak hadir. Pentadbir Tanah itu menolak permohonan untuk membuka semula siasatan itu dan membenarkan permohonan responden (pemegang gadaian) supaya satu tarikh lelongan awam ditetapkan. Pentadbir Tanah itu mengarahkan responden untuk mengemukakan dokumen-dokumen dan maklumat-maklumat untuk

membolehkannya menetapkan semula satu tarikh lelongan awam dan harga rizab. Arahan itu dibuat dihadapan peguam-peguam kedua belah pihak.

Melalui surat bertarikh 21 April 1998 peguam responden antara lain:

(a) mengemukakan Lapuran Penilaian bertarikh 16 Mac 1998 yang menyebut bahawa harga pasaran adalah sebanyak RM16,500,000

(b) menyatakan syarat-syarat jualan,

(c) mengemukakan suratan hakmilik asal dan salinan pendua gadaian tanah-tanah berkenaan,

(d) memohon ditetapkan tarikh jualan lelong seawal yang mungkin.

Selepas itu responden menerima sesalinan borang 16H bertarikh 8 Jun 1998 daripada Pentadbir Tanah itu. Borang 16H kedua ini, antara lain menyebut:

> Dan selanjutnya saya perintah:
>
> (a) bahawa jualan itu hendaklah dengan jalan lelong awam, yang akan diadakan pada 15 haribulan Julai 1998; dan
>
> (b) bahawa harga rizab bagi maksud jualan itu ialah RM16,500,000 ringgit.
>
> Ia juga mengandungi nyataan:
>
> 2. Saya dapati bahawa amaun yang kena bayar kepada pemegang gadaian itu pada tarikh ini 19.2.1998 ialah RM292,827,260.21 ringgit.

Pada 23 Jun 1998 peguamcara perayu (pemberi gadaian) telah menulis kepada Pentadbir Tanah itu, dengan salinan kepada peguam responden (pemegang gadaian) memohon suatu penangguhan lelongan awam yang telah ditetapkan pada 15 Julai 1998 itu. Surat itu menyatakan:

> **Per: Perintah Jualan Lot 1555 dan Lot 290,**
> **Mukim 13, DTL, Pulau Pinang**
>
> Kami mewakili Lum Choon Realty Sdn. Bhd. dan merujuk kepada perintah tersebut di atas bertarikh 8hb Jun 1998 yang diserah ke atas pelanggan kami di mana notis diberi menyatakan bahawa Lot-lot tersebut di atas akan di lelong pada 15hb Julai 1998.
>
> Adalah dimaklumkan baru-baru ini Mahkamah Rayuan telah mengenepikan perintah jualan berkaitan kesemua hartanah berkenaan dan khususnya hakmilik yang digadai kepada Perwira Habib Bank oleh gadaian yang sama yang merangkumi Lot 1555 dan 290.

Di dalam keadaan ini, lelongan di atas yang ditetapkan pada 15hb Julai 1998 mesti juga diketepikan oleh kerana kedua-dua adalah daripada Borang 16D yang sama. Kami melampirkan bersama-sama ini salinan draf perintah yang diluluskan dan kami akan menyerahkan ke atas tuan sesalinan perintah bermeterai seawal mungkin apabila ia dikeluarkan daripada Mahkamah Rayuan.

Walau bagaimana pun lelongan dijalankan dan tanah tersebut berjaya dijual dengan harga RM16,500,000. Pembeli yang berjaya adalah responden sendiri.

Eloklah diingati semula bahawa rayuan ini adalah untuk membatalkan keputusan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah pada 8 Jun 1998 dan untuk mengenepikan "perintah jualan" tersebut. Ertinya, apa yang dicabar ialah pengeluaran Borang 16H yang kedua itu.

Perlu disebut bahawa perintah jualan dikeluarkan pada 6 Oktober 1987 (perintah jualan pertama) tidak dicabar. Tidak ada rayuan terhadapnya. Ia tidak pernah diketepikan.

Yang menjadi persoalan ialah apakah sebenarnya "perintah jualan kedua" itu? Adakah ia sebenarnya satu "perintah jualan"?

Dalam prosiding di mahkamah, undang-undang adalah jelas bahawa, apabila Mahkamah telah mengeluarkan satu perintah jualan, selagi ianya tidak diketepikan, mahkamah tidak boleh mengeluarkan perintah jualan yang lain mengenai tanah yang sama. Kerana, kuasanya telah terputus *(functus officio)*. Walau bagaimana pun, adalah masih terbuka bagi mahkamah membuat perintah atau arahan lanjutan, seperti menetapkan tarikh lelong baru, harga rizab baru dan syarat-syarat jualan. Ini jelas diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Hock Hua Bank Berhad v. Sahari bin Murid* [1981] 1 MLJ 143 dan *Mui Bank Bhd. v. Cheam Yurn & Beh (Intervener)* [1992] 4 CLJ 2229; [1992] 2 MLJ 642.

Saya berpendapat bahawa prinsip ini terpakai juga kepada siasatan yang dilakukan oleh Pentadbir Tanah tetapi tertakluk kepada peruntukan s. 34 Kanun Tanah Negara yang membolehkan siasatan itu dibuka semula dalam keadaan tertentu yang disebut dalam seksyen itu.

Apakah sebenarnya "perintah jualan kedua" itu? Kita telah melihat tadi bahawa perintah ini dibuat selepas Pentadbir Tanah menolak permohonan perayu (pemberi gadaian) untuk membuka semula siasatan itu selepas Pentadbir Tanah itu menerima dokumen-dokumen dan maklumat-maklumat yang dikehendaki untuk membolehkannya menetapkan tarikh lelong baru dan harga rizabnya. Tidak salah baginya, malah adalah perlu baginya menetapkan tarikh lelong baru dan harga rizab untuk jualan itu. Yang "salah" ialah beliau menggunakan Borang 16H untuk tujuan itu.

Dalam prosiding di mahkamah masalah ini tidak timbul sebab perintah jualan dibuat melalui suatu perintah mahkamah. Borang 16H tidak terpakai bagi perintah jualan yang dibuat oleh mahkamah. Untuk mendapat "arahan" pemegang gadaian membuat permohonan baru melalui saman minta arahan. Perintah dibuat dalam saman minta arahan itu. Jadi, biar berapa kali pun lelongan ditangguh, setiap kali ia ditangguh, satu saman minta arahan baru akan difail, didengar dan perintah dibuat. Perintah jualan asal tidak disentuh.

Dalam prosiding di Pejabat Tanah, jika lelongan berjalan pada tarikh yang pertama kali ditetapkan oleh Pentadbir Tanah, masalah tidak timbul, kerana kesemuanya akan dinyatakan dalam Borang 16H itu. Tetapi, jika seperti dalam kes ini, lelongan telah ditangguhkan, tarikh baru perlu ditetapkan. Apakah prosedur yang patut diikuti? Di mahkamah tiada masalah kerana ada saman minta arahan baru. Di Pejabat Tanah tidak ada apa-apa prosedur ditetapkan. Saman minta arahan semestinya tidak sesuai sebab pejabat tanah bukanlah mahkamah.

Eloklah diimbas kembali secara ringkas peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara mengenai prosedur siasatan oleh Pentadbir Tanah di bawah Chapter 3 "Remedies of Chargees: Sale".

Permohonan untuk mendapat perintah jualan dibuat mengikut Borang 16G – s. 260. Setelah menerima permohonan itu, Pentadbir Tanah dikehendaki menetapkan masa dan tempat siasatan ia akan diadakan, memberitahu penerima pajakan, masa dan tempat siasatan itu akan diadakan dan mengeluarkan saman dan menyampaikan kepada pemberi pajakan menghendakinya hadir untuk menunjuk sebab mengapa perintah itu tidak patut dibuat – s. 261. Peruntukan mengenai perjalanan siasatan itu terdapat dalam s. 262. Seksyen 263 pula mengatakan bahawa, melainkan jika Pentadbir Tanah berpuashati terdapat sebab-sebab sebaliknya (cause to the contrary), beliau hendaklah membuat perintah jualan.

Seksyen 263(2) selanjutnya memperuntukkan bahawa perintah itu hendaklah dalam Borang 16H dan hendaklah (a) memperuntukkan bahawa jualan hendaklah melalui lelongan awam, (b) mengatakan tarikh jualan yang tidak kurang daripada satu bulan daripada tarikh perintah itu dibuat (c) menyatakan amaun yang tertunggak pada tarikh perintah itu dibuat (d) menetapkan harga rizab untuk jualan itu yang bersamaan dengan nilai pasaran tanah itu seperti dianggarkan oleh Pentadbir Tanah (as estimated by the Land Administrator).

Seksyen 264 adalah mengenai prosedur sebelum jualan. Oleh sebab perkara-perkara yang disebut dalam seksyen itu tidak dipertikaikan, tidaklah perlu saya menyebut peruntukan-peruntukan seksyen itu.

Peruntukan s. 265(2) eloklah diperturunkan:

> (2) If at the sale no bid is received at or above the reserve price, the land or lease in question shall be withdrawn from the sale, and the Land Administrator shall direct that it be put up for auction on a subsequent date, either at the same or at a reduced reserve price, and shall give such notice of the subsequent sale as he may consider appropriate.

Mengikut peruntukan-peruntukan yang disebut di atas adalah jelas bahawa perintah jualan dibuat di akhir siasatan jika Pentadbir Tanah berpuashati bahawa tidak terdapat sebab-sebab sebaliknya. Ia dibuat dengan menggunakan Borang 16H. Ini dilakukan dengan betulnya pada 6 Oktober 1987. Tidak ada rayuan terhadapnya. Ia tidak pernah diketepikan. Maka perintah jualan itu kekal.

Mengenai prosedur untuk menetapkan tarikh lelong dan harga rizab baru, mengikut s. 265(2) jika lelongan dijalankan tetapi tiada tawaran (bid) bersamaan atau melebihi harga rizab yang ditetapkan, Pentadbir Tanah hendaklah menarik balik penjualan itu dan **hendaklah mengarahkan** (shall direct) bahawa tanah itu dilelong semula pada satu tarikh lain, sama ada pada harga rizab yang sama atau lebih rendah. Tidak ada apa-apa prosedur ditetapkan untuk Pentadbir Tanah memberi arahan itu.

Saman minta arahan yang dipakai di mahkamah semestinya tidak sesuai digunakan di Pejabat Tanah. Memandangkan bahawa Pentadbir Tanah adalah "pentadbir" bukan hakim, saya berpendapat bahawa arahan itu adalah satu arahan pentadbiran sahaja. Ertinya Pentadbir Tanah tiada perlu mengadakan suatu siasatan lain pula untuk menetapkan tarikh lelong dan harga rizab baru. Oleh itu Pentadbir Tanah tidak dan tidak boleh membuat perintah jualan baru. Demikian juga dalam kes ini. Perintah jualan telah pun dibuat pada masa 6 Oktober 1987, selepas siasatan. Tarikh lelong dan harga rizab telah ditetapkan. Tetapi oleh sebab lelongan tidak dijalankan pada tarikh itu kerana kedua pihak sedang berunding untuk penyelesaian, tetapi malangnya tidak dicapai, satu tarikh lelong dan harga rizab baru perlu ditetapkan. Penetapan itu adalah satu arahan pentadbiran. Tidak lebih dari itu. Apa yang menimbulkan kekeliruan ialah beliau memakai Borang 16H yang tidak sepatutnya dilakukan.

Dalam penghakiman saya, pemakaian Borang 16H itu bukanlah dengan sendirinya bererti bahawa satu perintah jualan seperti yang dimaksudkan oleh s. 263 telah dibuat. Ia bukan satu "perintah" kerana "perintah" seperti yang dimaksudkan oleh s. 263 cuma boleh dibuat selepas siasatan. Ia adalah suatu "arahan". Menetapkan tarikh lelong kedua dan harga rizab tidak memerlukan siasatan. Walau bagaimana pun Pentadbir Tanah dinasihatkan supaya tidak menggunakan Borang 16H untuk menetapkan tarikh lelong dan harga rizab bagi kali kedua dan seterusnya. Notis melalui surat biasa adalah memadai.

Satu perkara kecil patut disebut untuk mengelak kekeliruan. Seksyen 265(2) mengatakan bahawa harga rizab bagi lelongan kedua hendaklah sama atau kurang daripada harga rizab yang telah ditetapkan lebih awal. Ini disahkan oleh Mahkamah Agung dalam kes *NKM Properties Sdn. Bhd. v. Rakyat First Merchant Banker's Bhd* [1992] 3 CLJ 1680; [1992] 2 MLJ 349. Dalam kes ini pada mulanya harga rizab ditetapkan sebanyak RM5.5 juta. Itu dalam tahun 1987. Untuk lelongan kali kedua dalam tahun 1998, (sebelas tahun kemudian) harga rizab ditetapkan pada RM16,500,000. Tetapi peguam responden mengakui bahawa, dalam kes ini peruntukan s. 265(2) dan kes *NKM Properties Sdn. Bhd.* [1992] 3 CLJ 1680; [1992] 2 MLJ 349 itu tidak terpakai kerana lelongan tidak dijalankan langsung kerana kedua belah pihak berunding untuk penyelesaian. Seksyen 265(2) itu terpakai jika lelongan dijalankan tetapi tiada tawaran pada atau melebihi harga rizab. Saya bersetuju dengan pendapatnya. Malah ia menguntungkan perayu kerana harga rizab telah dinaikkan tiga kali ganda.

Saya berpendapat kes ini menunjukkan bahawa peruntukan s. 265(2) dan juga 259(2)(c) Kanun Tanah Negara patutlah dikaji semula, kerana di mana jualan tidak berjaya dilakukan bagi tempoh yang lama dan harga tanah meningkat, adalah tidak adil kepada pemberi gadaian bahawa harga rizab tidak boleh dinaikkan untuk mencerminkan harga pasaran semasa.

Satu persoalan lagi yang timbul ialah kesan perintah dalam Rayuan Sivil No. W-02-302-96 (Saman Pemula 24(31)-187-87) ke atas perintah jualan bertarikh 6 Oktober 1997, yang dibuat oleh Pentadbir Tanah itu.

Untuk mendapat gambaran yang lebih jelas eloklah diperturunkan faktanya. Sebenarnya terdapat enam lot tanah dalam gadaian ini. Empat daripadanya yang dipegang dibawah Perakuan Pendahuluan Mengenai Hakmilik Pegangan No. 288, 289, 294 dan 302 yang tertakluk di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara yang memerlukan permohonan perintah jualan dibuat di Mahkamah Tinggi. Ini dilakukan melalui Saman Pemula 24(31)-187-87. Dua lagi iaitu Lot 1555 dan 290 dipegang dibawah Geran Mukim dan tertakluk kepada s. 260 dan permohonan perintah jualan perlu dibuat di Pejabat Tanah. Dua lot inilah yang menjadi perkara rayuan ini.

Dari mula-mula lagi, dua Borang 16D disampaikan kepada pemberi gadaian walaupun borang-borang itu menyebut kesemua enam lot itu. Dua prosiding berasingan dimulakan selepas itu, satu di Mahkamah Tinggi dan satu lagi di Pejabat Tanah. Dua perintah jualan berasingan diperolehi. Tidak ada rayuan terhadap perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah. Tetapi mengenai perintah jualan yang dibuat oleh mahkamah pada 15 Oktober 1987, pada 26 Ogos 1992 perayu, melalui saman dalam kamar, memohon supaya perintah jualan itu diketepikan. Mahkamah Tinggi menolaknya, tetapi Mahkamah Rayuan membenarkan rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi itu.

Peguam perayu menghujahkan bahawa perintah Mahkamah Rayuan bertarikh 11 Jun 1998 mempunyai kesan mengenepikan perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah itu.

Dengan hormat, hujah ini tidak betul. Rayuan itu hanya terhadap keputusan Mahkamah Tinggi dalam Saman Pemula 24(31)-187-87 yang memberi perintah jualan terhadap empat lot yang disebut itu. Ia tidak ada kena mengena dengan perintah jualan oleh Pentadbir Tanah mengenai dua lot lagi itu. Tidak ada rayuan terhadap perintah itu. Permohonan perayu melalui saman dalam kamar dalam saman pemula 24(31)-187-87 juga jelas bahawa perintah jualan yang hendak diketepikan itu adalah perintah jualan yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi pada 15 Oktober 1987 mengenai empat lot itu.

Atas alasan-alasan ini saya menolak rayuan ini dengan kos.